



**VOLLSTÄNDIG  
SANIERTES,  
FREISTEHENDES  
EINFAMILIENHAUS AUS  
DEN 30ER JAHRE IN  
RUHIGER  
WOHNSTRASSE VON  
BIRKENWEDER!**

*Posted on 12. September 2024*

---

**Adresse::** Birkenwerder

**Größe::** ca. 130 m<sup>2</sup> (zzgl. ausgebauter Spitzboden)

**Grundstücksgröße:** ca. 460 m<sup>2</sup>

**Preis in €:** 795.000,- VB

**Typ:** Einfamilienhaus

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,  
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz  
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348  
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,  
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90  
Zuständige Kammer: IHK Berlin

## Objektbeschreibung

Das hier zum Kauf angebotene freistehende Einfamilienhaus wurde in den 30er Jahren grundsolide errichtet, und befindet sich nach der liebevollen Sanierung im letzten Jahr, in einem ausgesprochenen geschmackvollen, renovierten und sofort bezugsfreien Zustand. Die beigefügten Fotos geben nur einen kleinen Eindruck des guten Zustandes. Eine Innenbesichtigung überzeugt bestimmt jeden.

## Raumaufteilung

**Kellergeschoss:** Kellerräume, Heizungsraum (Gas-Zentralheizung), Hausanschlussraum

**Erdgeschoss:** Großer Windfang mit angegliedertem Gäste-WC, Wohnzimmer mit Erker und Durchgang zum Esszimmer und zur offenen Küche

**Obergeschoss:** Über eine schöne Treppe erreicht man das Obergeschoss, ein sehr großes Schlafzimmer (ehemals 2 zusammengelegte Zimmer) mit integriertem Ankleidezimmer, (hier könnte ohne Weiteres wieder eine Wand eingezogen werden), großes Bad mit Wanne und Dusche

**Dachgeschoss:** zur Einliegerwohnung ausgebauter Spitzboden mit Wannenbad und Fenster

## Ausstattung

Bei der Sanierung im Jahr 2022/2023 wurden umfangreiche Erneuerung durchgeführt.

- gesamte Heizungsleitungen
- Vorbereitung für Wärmepumpe inkl. Solar- oder Photovoltaikanlage:
- neue Heizkörper (Keller bis DG für Wärmepumpe angepasst)
- Türeinstbau/Durchgang vom Keller zur Garage
- Ausbau Waschküche
- Wasseranschluss neu
- Erneuerung der elektrischen Anlage (Keller bis DG)
- Be- und Entwässerung neu
- Erneuerung aller Bäder
- neue Fenster inkl. elektrischen Rollläden
- Erneuerung der Hauseingangstür
- Ausbau des Dachgeschosses inkl. Einbau von Rettungs- und „Cabriofenster“
- Badeinstbau im DG mit Fenster
- Ankleidezimmer im 1. OG
- Einbau individuell angepasster Fliegengitter im EG-DG
- Sanierung aller Fußböden inkl. Treppe
- Fassade gestrichen und mit Dämmung und Verputzen des Hauseingangsbereiches

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,  
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz  
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348  
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,  
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90  
Zuständige Kammer: IHK Berlin

- Überarbeitung und Anstrich aller Innentüren
- EG: Einbau einer Schiebetür im Wohnzimmer als Ausgang / Vorbereitung für eine 2. Terrasse
- Wände in allen Räumen gespachtelt und neu gestrichen
- Heckenbepflanzung als Sichtschutz im Garten
- Erneuerung und Komplettierung des Gartenzauns zum Nachbargrundstück

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung. Alle Voraussetzungen für die Umstellung auf das Beheizen mittels einer Wärmepumpe wurde jedoch bereits bei der Sanierung geschaffen.

Vom den im Obergeschoss liegenden Räumen hat man einen besonders schönen Blick auf historische Gebäude.

Eine in das Haus integrierte Garage, die Platz für einen kleinen Pkw bietet, und nun auch durch einen direkten Zugang zum Wohngebäude betreten werden kann, ist vorhanden.

Das Haus kann sofort bezugsfrei übergeben werden.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Birkenwerder, einem gemütlichen Wohnort, der direkt hinter der nördlichen Stadtgrenze von Berlin-Brandenburg gelegen ist. Die S-Bahnen-Linien 1 (Wannsee – Oranienburg) und 8 (Zeuthen – Birkenwerder) verbinden Berlin direkt mit Birkenwerder. Mit dem Auto gelangt man in ca. 35 Minuten zum Alexanderplatz.

Die betreffende Straße selbst ist eine ruhige Wohnstraße. In nur wenigen Gehminuten erreicht man den Bahnhof Birkenwerder sowie die kleinen Geschäfte des täglichen Bedarfs und Cafés auf der Hauptstraße des Ortes. Darüber hinaus gibt es auch eine Grund- und eine Gesamtschule sowie eine Sporthalle, auch eine Klinik ist in Birkenwerder vorhanden.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen.

Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,  
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz  
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348  
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,

Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90

Zuständige Kammer: IHK Berlin